

# Laiturilla verkkotapaaminen 6.3.2025

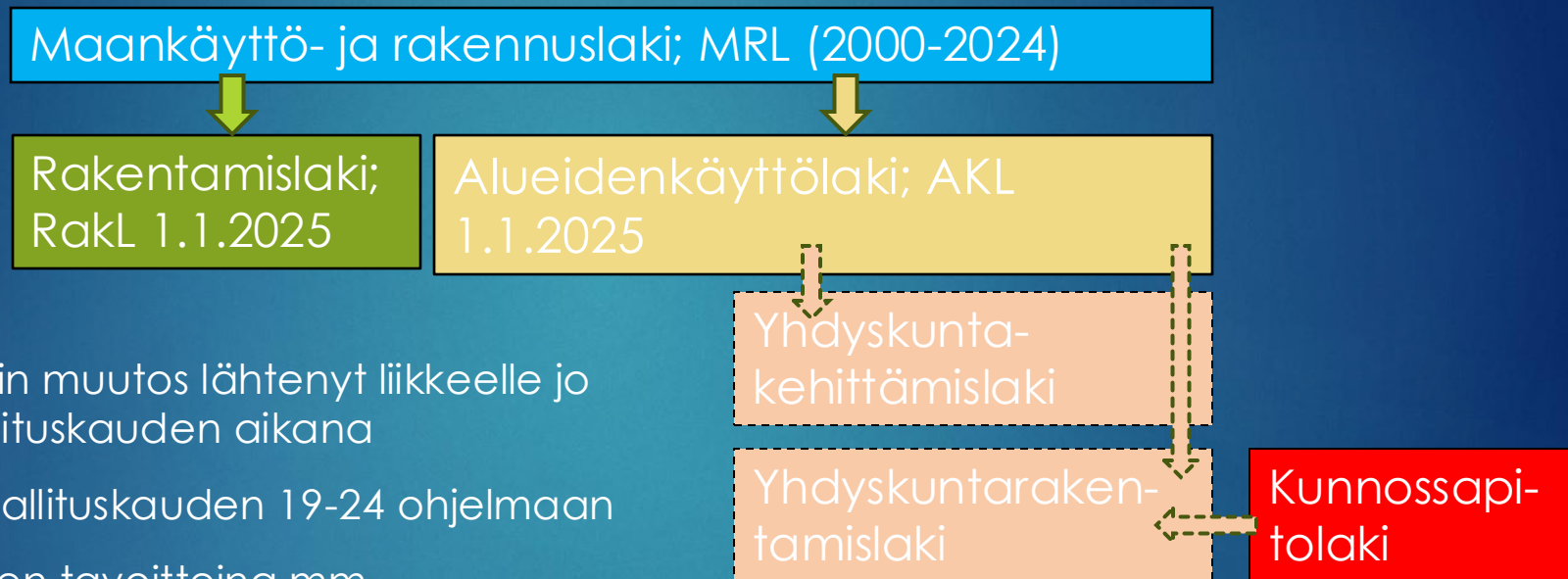
Petri Luukkonen, rakennustarkastaja Hirvensalmen  
kunta

Koulutus: rakennusarkkitehti

Rakennussuunnittelijakokemus n. 20 v.

Rakennustarkastajana 16 v.

# Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus: MRL - > RakL, AKL



Alun perin muutos lähtenyt liikkeelle jo 2011 hallituskauden aikana

Kirjattu hallituskauden 19-24 ohjelmaan

Muutoksen tavoitteina mm.  
Hiilineutraalisuus, luonnon monimuotoisuus, rakentamisen byrokratian vähentäminen sekä digitalisaatio



# Rakennusvalvontaviranomainen

*-Valvoo yleisen edun kannalta mitä rakentamislaissa tai sen nojalla rakentamistoiminnasta on säädetty ja määrätty.-*

Kunnan monijäseninen toimielin, ei kuitenkaan kunnanhallitus

Rakennuslautakunta, lupajaos, ... (kunnasta riippuen, voi myös olla useamman kunnan yhteinen)

Kuntien hallintosäännöissä viranomaisen tehtäviä delegoitu viranhaltijoille (-> mm. rakennustarkastajat, lupatarkastajat, tarkastusinsinöörit, ympäristösihteerit jne..)

- neuvonta, lupa-asiat, katselmukset tms.

- Ei kuitenkaan hallintopakkoasiat:

  - keskeyttämisen pysyttäminen, teettäminen ja uhkasakko

# Normihierarkia

## 1. Laki

- perustuslain mukaisessa järjestyksessä laadittu laki (rakentamislaki, alueidenkäyttölaki)

## 2. Asetus

- Valtioneuvoston (VNa) tai ympäristöministeriön (Yma) antama asetus -> Suomen rakentamismääräyskokoelma käsittää kaikkiaan 56 eri voimassa olevaa asetusta)

3. Kaavamääräykset: oikeusvaikutteinen asemakaava, yleiskaava...(RakL 44 § ja 51 §)

4. Kunnan hyväksymä rakennusjärjestys

Suomen rakentamismääräyskokoelma:  
<https://ym.fi/rakentamismaaraykset>

Rakentamismääräykset	
Suunnittelu ja valvonta	▼
Rakenteiden lujuus ja vakaus	▼
Paloturvallisuus	▼
Terveellisyys	▼
Käyttöturvallisuus	▼
Esteettömyys	▼
Meluntorjunta ja ääniolosuhteet	▼
Energiätehokkuus	▼
Rakennuksen vähähiilisyys	▼
Rakentamisen kiertotalous	▼
Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje	▼
Asuntosuunnittelu	▼

# Mitä rakentamislaki muutti vapaa-ajan asukkaiden näkökulmasta ?

Paljonkin ja toisaalta ei mikään:

<https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2023/751>

## 42 §

### Rakentamislupa

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- 1) asuinrakennus;
- 2) kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
- 3) kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos;
- 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta;

[\(19.12.2024/897\)](#)

- 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
- 6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;
- 7) energiakaivo;
- 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Rakentamislupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain ([503/2005](#)) mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain ([110/2007](#)) mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan. Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tässä momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden ja turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Rakentamislupa tarvitaan aina, jos:

- 1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;
- 2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;
- 3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.



## 17 §

### Rakennusjärjestys

Kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. ([19.12.2024/897](#))

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta:

- 1) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita;
- 2) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista;
- 3) sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle;
- 4) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön,
- 5) 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita;
- 6) rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta;
- 7) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä; sekä
- 8) muita 5–7 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

([19.12.2024/897](#))

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

# Mitä rakentamislaki muutti vapaa-ajan asukkaiden näkökulmasta ?

Lupajärjestelmät: rakentamis-, poikkeamis-, purkamis-, maisematyö lupa, (sijoittamislupa)

Rakentaminen edellyttää aina, että rakennuspaikalla on käytettävää rakennusoikeutta jäljellä.

Kaavamääräys; [oikeusvaikutteinen (ranta)- asema-, (ranta) yleiskaava, rakennusjärjestys]

Kaavoittamattomat ranta-alueet ovat AKL:n mukaisesti rakennuskiellossa kuten tähänkin asti ja kaikenlainen rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti poikkeamislupaa.



# Mitä rakentamislaki muutti vapaa-ajan asukkaiden näkökulmasta ?


Rakentamislupa vaaditaan edelleen vapaa-ajanasuinrakennuksen rakentamiseen, laajentamiseen tai merkittävään korjaamiseen.

(lomarakennus sisältää ruoanlaittotilat ts. kiinteästi asennettu hella; YM:n tulkinta)

Lupaa haetaan kuten tähänkin asti pääpiirustuksin. Merkittävä muutos on kuitenkin päätöksen lainvoimaisuuden pidentyminen 14 vrk:sta 7 + 30 vrk:een.

Pääsääntöisesti lomarakennushanke on vaativuusasteeltaan tavanomainen hanke.

Pääsuunnittelijan on oltava koulutukseltaan väh. talonrakennusteknikko (rakennusmestari)



Rakentamisen aikainen muutos on myös se, että työnjohtajista ei enää tehdä päätöksiä.

Hankkeeseen ryhtyvä esittää kelpoiset työnjohtajat hyväksyttäväksi (kuten suunnittelijat lupavaiheessa)

vastaavan työnjohtajan koulutustaso väh. tekniikko, [siirtymäsäännös 2030 asti, vastaavan tehtävään hyväksytty 2020 jälkeen on kuitenkin kelpoinen]

Lupaehtoina olevat erityissuunnitelmat tulee jatkossa viranomaisen perustella:

Hankkeesta riippuen näitä voivat olla, rakennesuunnitelmat, kvv-suunnitelmat, iv-suunnitelmat, tulisija- ja hormisuunnitelmat ja kosteudenhallintasuunnitelma

# Lupakynnyksen korottuminen:

Rakentamislain 42 §:n (1-8) mukaisesti mm. alla olevat hankkeet vapautuivat rakentamislupamenettelystä:

Rakennukset; (pl. asuinrakennukset) < 30 kem<sup>2</sup>

- sauna, aitta, vierasmaja, varasto, autotalli ...

Katokset; (seinäpinta-ala min. 30 % auki) < 50 m<sup>2</sup>

- autokatos, grillikatos, puukatos, pergola, katettu avoterassi ...

----

Lisäksi kuntien rakennusjärjestyksissä on luvan varaisten / luvasta vapautettujen rakennuskohteiden listaus ehtoineen. (RakL 17 § kohdat 5 - 8)

- aidat, laiturit, istutukset, aurinkopaneelit, jne...



# Lupakynnyksen korottuminen:

Vapaus tuo vastuuta

Jatkossa rakentamishankkeiden, joihin ei lupamenettelyä sovelleta, vetovastuu ja määräysten noudattaminen jää yksin kiinteistön omistajan harteille. Kunnan rakennusvalvonnalla ei näissä laissa vapautetuissa hankkeissa ole toimivaltaa kuin siinä tapauksessa jos määräyksiä on rikottu!



Ideoita luvasta vapautettuun rakentamiseen

Varmista rakennusoikeus kaavasta / rakennusjärjestyksestä (kokonaisrakennusoikeus vähennettynä olemassa oleva rakennuskanta)

o  
z

Noudata määräyksiä:  
-hanki: suunnittelija, työnjohtaja, rakentaja (KUN OMAT TAIDOT EIVÄT RIITÄ)

Dokumentoi rakennusaikainen työ ja ilmoita hankkeen valmistuttua verottajalle kiinteistöveroilmoituksessa.

Ei

kielteinen

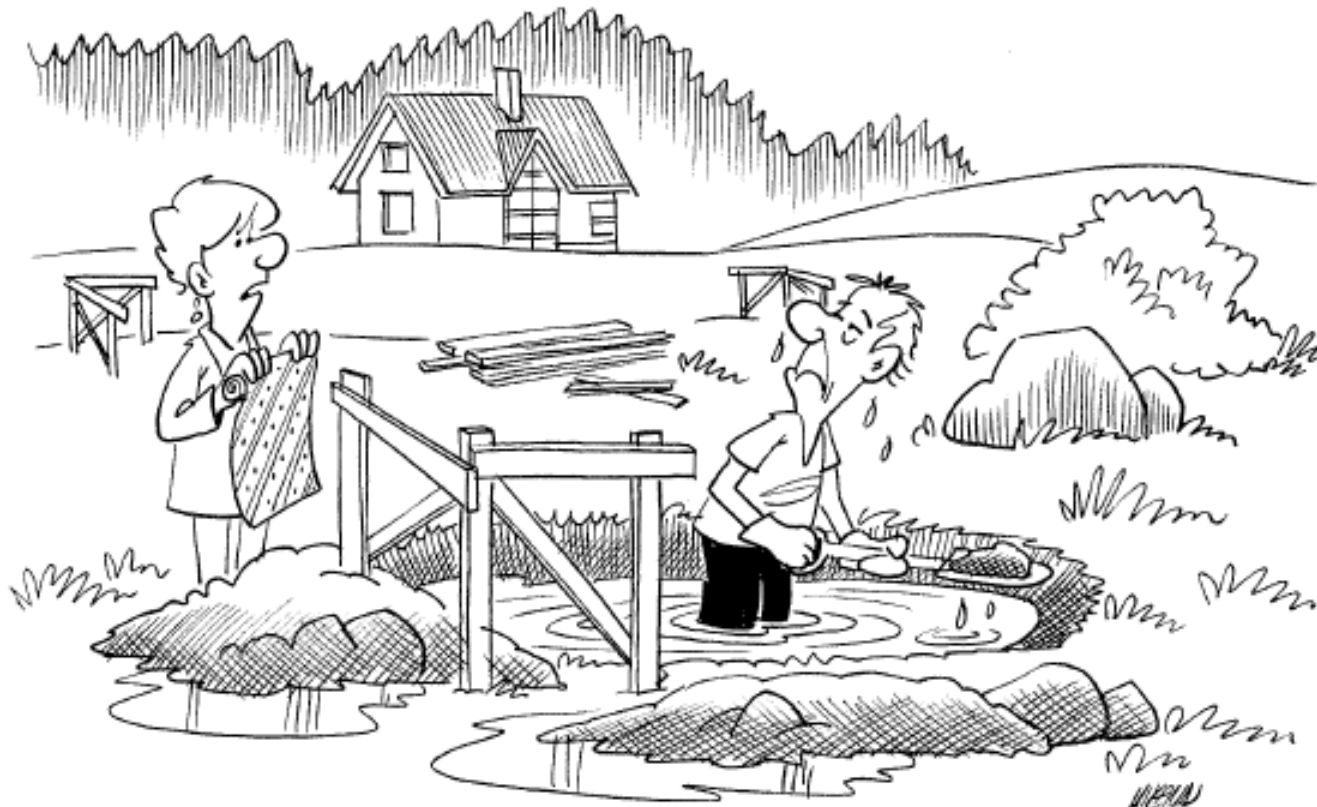
Määräyksistä poikkeaminen

Hae poikkeamislupaa -erityinen syy

myöntäinen

Hyödynnä 2v. Kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaisuudesta lukien

# Kiitos mielenkiinnostanne!



- NO, SANO NYT, SOPISIKO TÄMÄ TAPETTI KOLMANNEN KERROKSEN AULAAN.